

Zentral gelegenes Einfamilienhaus mit viel Platz für Familie und Hobbies

21423 Winsen Luhe, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-458



Wohnfläche ca.: **188,76 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **349.000 EUR**

Zentral gelegenes Einfamilienhaus mit viel Platz für Familie und Hobbies

Objekt ID	2023-NI-458
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21423 Winsen Luhe
Wohnfläche ca.	188,76 m ²
Grundstück ca.	1.113 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1905
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	4
Stellplatz	1 Stellplatz
Garagen	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	349.000 EUR



Objektbeschreibung

Besuchen Sie bitte unseren 3D-Rundgang zum Objekt unter:
<https://neubauerimmobilien.de/360/GR>

Dieses große Einfamilienhaus befindet sich in zentralen Lage von Winsen (Luhe). Es wurde 1905 auf einem ca. 1.113 qm großen Grundstück errichtet. Insgesamt stellt Ihnen diese schöne Immobilie eine Wohnfläche von ca. 189 qm zur Verfügung, welche sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss verteilt. Das Wohnkonzept ist auf insgesamt sieben Zimmer ausgelegt und somit perfekt für eine große Familie geeignet.

Der Eingangsbereich leitet Sie zu Ihrer rechten Seite in einen langen Flur, über den sie das Badezimmer, die schöne Küche, den großen Wohn- und Essbereich und zwei weitere Zimmer erreichen können. Außerdem befindet sich im Eingangsbereich zu Ihrer Linken ein kleiner Flur, welcher Sie zum traumhaften Wintergarten mit Kamin führt, der zu gemütlichen Abenden einlädt. Des weiteren gelangen sie zur Bar, in der Sie unvergessliche Stunden mit Ihren Freunden verbringen können und zum Abstellraum. Anschließend am Wintergarten befindet sich der Schuppen, welcher zusammen mit der umgebauten Garage viel Platz und Potential bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei schöne Zimmer mit jeweils einem Nebenzimmer, die als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich wird Ihnen ein weiteres Badezimmer und eine sanierungsbedürftige Küche angeboten. Der vom Obergeschoss erreichbare große Dachboden des Hauses bietet Ihnen reichlich Abstellfläche.

Das Haus ist vollunterkellert und weist entsprechend des Baujahrs (1905) in Teilen Feuchtigkeit auf.

Der schöne Garten, welcher durch den Wintergarten und der Waschküche zu erreichen ist, rundet dieses Angebot herrlich ab und bietet viel Platz für das glückliche Familienleben. Die drei Garagen stellen viel Platz für mehrere Autos oder Ihren Hobbies zur Verfügung.

Ausstattung

Besuchen Sie bitte unseren 3D-Rundgang zum Objekt unter:
<https://neubauerimmobilien.de/360/GR>

Massiv gebautes Einfamilienhaus.

- Baujahr 1905
- Wohnfläche ca. 189 qm verteilt auf 7 Zimmer
- Grundstück ca. 1.113 qm
- Wintergarten
- 3 freistehende Garagen
- Massiver Gartenschuppen
- Gasheizung aus 2006
- Umgebaute Garage zu Lagerraum



Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch: 237,2 kWh/(m²·a), Wesentlicher Energieträger: Gas, Baujahr Wärmeerzeuger: 2006, Energieeffizienzklasse: G

Bitte beachten Sie:

- Laut Baulasteneintragung wird dem Nachbarn bei der Bemessung des Grenzabstandes eine Teilfläche vom Grundstück zugerechnet
- Der Keller weist Feuchtigkeit auf

Detaillierte bemaßte Grundrisse stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage.

Besichtigung nach Absprache mit unserem Büro.

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haben diese nicht geprüft. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche und zur Aufteilung der Wohnfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inklusiv MwSt. Die Käufer Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.07.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2006
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	237,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Besuchen Sie bitte unseren 3D-Rundgang zum Objekt unter:
<https://neubauerimmobilien.de/360/GR>

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im schönen Winsen (Luhe).

Die Winsener Innenstadt ist nicht weit entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind fußläufig innerhalb von 5 min zu erreichen. Ärzte, die weiteren Schulformen und der Bahnhof sind ebenfalls in ca. 5 min mit dem PKW zu erreichen. Vom Bahnhof aus kommt man bequem nach Lüneburg und Hamburg. Auch die Autobahnen A39, A7 und A1 sind nicht weit entfernt.

Winsen bietet ein reichhaltiges Angebot für alle Sport- und Kulturinteressierten.





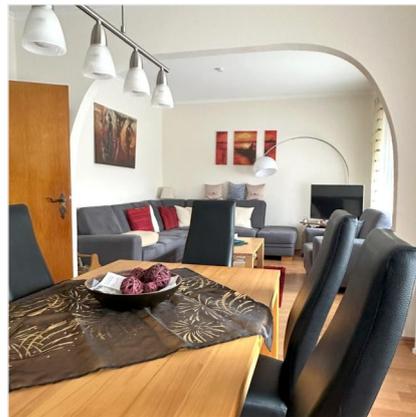
Frontansicht



Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Küche



Zimmer EG





Flur



Badezimmer



Durchgangszimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer OG





Kellerbar



Heizungsraum



Wintergarten



Garten



Frontansicht

